

# **CONCLUSIONS ET AVIS**

Suite à

## **L'ENQUETE PUBLIQUE**

du 14 mai au 16 juin 2018

### **Modification n°1 du PLU de La Gouesnière**

**Muriel Couronné-Le Pallec**  
**Commissaire enquêteur**

Le rapport de l'enquête prescrite par l'arrêté municipal n°2018/1804 de la commune de la GOUESNIERE a présenté le contenu du dossier, le déroulement de l'enquête et les observations du public.

Il apparaît que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les services de la mairie de la Gouesnière ont tout mis en œuvre pour m'apporter les précisions nécessaires à la compréhension du dossier lors des contacts réguliers en cours d'enquête. L'affichage et les insertions dans les journaux permettaient une information correcte du public. Le déroulement de la procédure n'a donné lieu à aucune irrégularité.

Les présentes conclusions font suite à l'étude du rapport et à l'analyse des observations des personnes publiques consultées et des observations portées au registre.

### **I- Présentation du projet**

L'enquête porte sur la modification N° 1 du Plan d'Urbanisme Local de la commune de la Gouesnière.

La commune a révisé son POS en PLU qui a été approuvé le 31 mai 2016. Depuis cette date, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification, révision ou mise à jour.

L'objet présent de la modification n° 1 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située au nord du Bourg.

Ainsi, le pétitionnaire justifie l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU par :

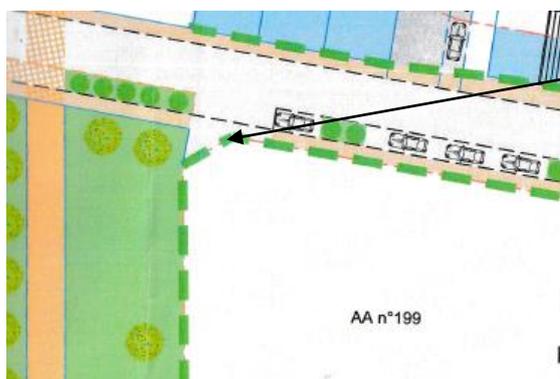
- Le renouvellement urbain du site d'une entreprise qui a cessé son activité
- La libéralisation de foncier par une autre entreprise qui se déplace vers la zone artisanale
- La volonté d'une réflexion plus globale sur l'ensemble des deux espaces ainsi libérés
- La volonté de répondre aux besoins de la commune en matière démographique (triplément de la population en 40 ans) mais aussi de liaison douce connectant le centre-ville de La Gouesnière à la halte ferroviaire au nord

## **II- Synthèse et analyse des observations**

### **2.1 Observations du public**

**Au cours de l'enquête, 4 personnes ont inscrit une remarque au registre.**

- Observation R1 : lors de la construction de la voirie inhérente au projet de nouveau lotissement, demande d'un accès pour leur propriété pour fermer l'accès à la rue des Charmières pour plus de sécurité.
- *Réponse du pétitionnaire* : le pétitionnaire répond que cette demande ne concerne pas directement la procédure de modification mais plutôt le projet de permis d'aménager de la SNC Domaine des Charmières. Cependant, l'aménageur a, au cours de l'enquête, pris en compte cette demande qui apparaît dans le plan déposé en annexe de l'observation R3.



*Analyse du commissaire enquêteur* : Bien que cette demande ne relève stricto sensu du projet soumis à l'enquête publique, je souhaite souligner la bonne volonté de la mairie et de l'aménageur qui a immédiatement intégré cette demande, plutôt légitime, dans leur projet.

- Observations R2 et R4 : Demande de l'origine de la propriété de la voie de chemin de fer, parcelles intégrées dans le projet
- *Réponse du pétitionnaire* : Le pétitionnaire répond que ces requêtes ne concernent pas directement la procédure de modification mais relèvent de questions foncières.

*Analyse du commissaire enquêteur* : La propriété de telle parcelle ou de telle autre ne relève pas d'une enquête publique. Je suis donc en accord avec la réponse du

*pétitionnaire. Cette observation ne remet pas en cause le projet proposé à l'enquête publique.*

- Observation R3 : Présentation du nouveau projet de lotissement afin de densifier le projet suite à l'observation de la préfecture
  
- *Réponse du pétitionnaire* : Le pétitionnaire suggère d'intégrer le plan dans la note finale du dossier pour démontrer que la densité de l'opération globale est augmentée.

*Analyse du commissaire enquêteur* : Suite aux observations de la préfecture et à la demande de la Mairie, le promoteur a revu son projet en vue de le densifier. Même si la densité modifiée n'atteint pas les exigences du SCOT, il est à souligner la bonne volonté de la Mairie et du promoteur afin de faire coïncider le projet aux exigences. Nous reviendrons sur ce point lors du traitement des observations de la préfecture.

## **2.2 Observations des services de l'Etat et des personnes publiques associées**

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune de la Gouesnière, je note que le représentant de l'Etat et les personnes publiques associées suivantes ont été notifiés :

- l'autorité environnementale a été sollicitée le 11 janvier 2018 et a rendu une décision après examen au cas par cas (MRAe 2018-005639) le 8 mars 2018 de dispense d'évaluation environnementale

Le représentant de l'Etat et les personnes publiques associées suivantes ont été notifiés le 15 mars 2018 de la modification :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur Le Président de la Chambre des métiers
- Monsieur le Président de Saint-Malo agglomération

- Monsieur le Président du Pays de Saint-Malo
- Monsieur le Directeur de la DDTM
- Monsieur le Maire de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes
- Monsieur le Maire de la commune de St Père Marc en Poulet
- Madame la Maire de la commune de la Fresnais
- Monsieur le Maire de la commune de St Benoit des Ondes
- Monsieur le Maire de la commune de St Guinoux

Les réponses ont été les suivantes :

- Avis favorable de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes (29 mars 2018)
  
- Avis favorable de la commune de Saint-Benoit-des-Ondes (délibération du conseil municipal du 04 avril 2018)
  
- Un courrier de la chambre de l'agriculture daté du 30 avril 2018 (reçu le 14/05/2018) qui recommande un soin particulier à l'aménagement du solde de la zone 2AU touchée par le projet afin que l'objectif d'ensemble de densité soit respecté.
  
- Un courrier de la préfecture daté du 25 avril 2018 et reçu le 18 mai s'inquiète de la densité du projet (23 logements/ha) aux regards du SCOT approuvé postérieurement qui impose pour la commune une densité de 27 logements/ha. La préfecture constate donc une incompatibilité du PLU avec le nouveau SCOT et prévient « qu'il sera indispensable de prévoir des densités bien plus élevées sur d'autres secteurs urbanisables » pour respecter les contraintes du PLU.
  
- *Réponse du pétitionnaire* : Le pétitionnaire a tenu à répondre à la préfecture dans un courrier daté du /06/18 où il expose :
  - o Concernant la densité et à l'aide du schéma ci-dessous, le pétitionnaire montre que la densité programmée sur l'intégralité de la zone 1AUh est proche de 31.1 logements/ha donc nettement supérieur à la prescription du SCOT.
  - o Il rappelle aussi que la densité minimale globale fixée par le PLU est donc de 25 logements/ha à l'échelle de la zone 1AUh. Et que la mise en compatibilité du PLU

avec le SCOT nécessiterait selon lui plutôt une révision qu'une modification et dans ce cas le délai serait de 3 ans.



*Analyse du commissaire enquêteur : Deux des avis des PPA font apparaître des inquiétudes concernant la densité de la zone. Les inquiétudes ont été prises en compte par le pétitionnaire (réponse à la préfecture) et son promoteur (modification à la marge pour augmenter la densité du projet). Il apparaît que si on étudie l'ensemble des projets sur une zone plus large, la densité est respectée (comme le présente le schéma joint par le pétitionnaire au courrier de la préfecture) :*

SCOT	PLU	Projet la Rance	Projet les Charmières	Projet la Rance 2
27 log/ha	23,7 log/ha	34 log/ha	1ère version : 17,9 log/ha 2nde version : 20,75 log/ha	50,8 log/ha
		Échéance Court terme (PC déposé)	Projet à moyen terme	Projet à plus long terme
<b>Densité globale : 31 log/ha</b>				

*Cependant la densité globale respecte les préconisations du SCOT si et seulement si le projet dont l'échéance est la plus lointaine, celui à la plus forte densité, se réalise...Or, les projets peuvent être modifiés dans le temps voire abandonnés notamment si la municipalité changeait entre temps. Les inquiétudes des PPA peuvent donc être légitimes.*

*En fait, seul le projet « les Charmières » n'apparaît pas assez dense. Cela s'explique selon le promoteur par la forte contrainte en espaces verts (liaison douce sur l'ancienne voie de chemin de fer notamment) et en voiries demandée par la Mairie. S'agissant d'un lieu qui pourrait s'il était*

Muriel Couronné-Le Pallec, commissaire enquêteur, enquête du 14/05/18 au 16/06/18

*négligé devenir une friche industrielle, les aménagements nécessaires à la collectivité sont sans aucun doute plus importants que pour des zones IAU déjà dévolues à l'urbanisation. A la demande du commissaire enquêteur, le pétitionnaire lui a, en outre, répondu que la contrainte « voiries » s'explique par l'importance de la place prise par la liaison douce conduisant à la halte ferroviaire, dans un contexte plus global de supra-communalité reposant sur les transports en commun.*

### **2.3 Observations du commissaire enquêteur**

- A la question « Pourquoi urbaniser une zone 2AU alors qu'il reste encore sur la commune des zones IAU disponibles à l'urbanisation ? »

*Réponse du pétitionnaire* : souhaite préciser (en complément des p.21 et 22 de la note de présentation) que la commune ne maîtrise pas le calendrier d'urbanisation des zones 1AUh restantes car elles sont privées et que le projet porté par la modification répond à un besoin immédiat avec une offre de logements dense et diversifiée (logements sociaux).

**Analyse du commissaire enquêteur** : *Il apparaît avec cette réponse, que la commune souhaite intervenir dans le tempo de l'urbanisation de sa commune. La commune peut ainsi, non seulement accélérer le processus de densification urbaine mais peut aussi l'orienter en choisissant de privilégier un type de logements, comme le logement social plutôt qu'un autre. Le recours à une zone 2AU permet à la commune de garder une certaine maîtrise de l'urbanisation.*

- A la question « Pouvez-vous justifier la contrainte « espaces verts et voirie » imposée au promoteur pour le lotissement « des Charmières »

- *Réponse du pétitionnaire* : Le développement urbain de la commune de la Gouesnière se fait dans une logique supra-communale et s'appuie sur l'offre de transport en commun et notamment sur le réseau ferroviaire. La présence de la halte ferroviaire est un atout à valoriser que l'on retrouve dans le PADD du PLU. « Le projet est d'autant plus pertinent qu'il permet de réaliser une partie de cette liaison tout en construisant des logements sur un site proche de cette équipement »

**Analyse du commissaire enquêteur** : *L'aménageur du projet justifie la plus faible densité par la contrainte « espaces verts et voiries ». Cette contrainte résulte de choix communaux*

*mais aussi supra-communales mettant en exergue l'offre de transport en commun notamment avec la liaison douce conduisant à la halte ferroviaire. Le projet est donc soumis à des contraintes contradictoires (densité et liaison douce) qui sont plus fortes pour la réhabilitation d'une friche industrielle que pour une dent creuse.*

### **III- Argumentaire et avis**

**Concernant le projet de la commune de la Gouesnière d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située au nord du bourg et soumis à enquête publique, j'ai recensé comme éléments positifs :**

- Si l'urbanisation est déjà possible en zone 1AUh, le tracé actuel séparant les zones 1AUh et 2AU qui s'appuie sur le parcellaire ne permet pas un aménagement optimisé de la voirie. La mise à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU permet ainsi un projet plus global et réfléchi tenant compte des déplacements et des accès.
- La réflexion d'un projet plus global est conforme au PADD dans sa mise en place de liaisons douces et propose un renouvellement urbain mais aussi des logements répondant aux besoins de la commune.
- Le choix de convertir et urbaniser cette zone 2AU de façon précoce plutôt que d'attendre que l'ensemble des zones 1AUh restantes soient urbanisées permet à la commune de rester maître de l'urbanisation et ainsi proposer des logements sociaux.
- Ne pas urbaniser cet espace récemment libéré par une entreprise pourrait en l'absence de projet devenir une friche industrielle avec tous les désagréments inhérents à une friche.

Cependant, Comme le soulèvent la Chambre d'agriculture et la préfecture, le projet sous-jacent à cette urbanisation ne respecte pas les objectifs de densité imposés par le SCOT. Les modifications apportées par l'aménageur (observation R3) sont une amélioration positive mais restent insuffisantes. Pour que l'objectif de densité du SCOT (27log/ha) soit respecté, il faut prendre en compte sur la zone plus élargie. Ainsi, l'objectif imposé par le SCOT est respecté si l'on prend en compte le projet « la Rance » (34 log/ha) et le projet « Charmières » version 2 (20.75 log/ha). Il l'est aussi, si on y ajoute le prochain plus lointain « la Rance 2 » (50.8 log/ha). Si les inquiétudes de la chambre d'agriculture et de la préfecture semblent

**légitimes, il s'avère que si l'ensemble des projets prévus sur cette zone se réalise, la densité imposé par le SCOT sera respectée.**

↳ **Les bienfaits du projet (renouvellement urbain, utilisation d'une friche industrielle, maîtrise de l'urbanisation et des logements sociaux) étant largement supérieurs au risque (non-respect de la densité imposée par le SCOT), ce dernier pouvant être éliminé si l'ensemble des projets prévus aujourd'hui sont réalisés en l'état, je recommande que la commune veille particulièrement au respect de la densité annoncée sur le troisième projet à savoir « la Rance 2 ».**

En conséquence, j'émet **un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune de la Gouesnière et je recommande à la commune de s'assurer que le projet « la Rance 2 » respectera bien les densités annoncées.

Fait à Mordelles, le 10/07/18

Le commissaire-enquêteur  
Muriel Couronné-Le Pallec  
